

嘉善县人民政府办公室文件

善政办发〔2022〕28号

嘉善县人民政府办公室关于 加快发展保障性租赁住房的实施意见

各镇人民政府（街道办事处），县政府各部门、各直属单位：

为认真落实《嘉兴市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（嘉政办发〔2021〕57号）精神，加强对保障性租赁住房建设、出租、运营管理全过程监督，切实解决新市民、青年人等群体住房困难问题，经县政府同意，现就加快发展保障性租赁住房工作提出如下意见。

一、总体要求

（一）基本原则。

1.坚持多方参与。充分发挥市场作用，坚持“谁投资、谁所

有”，引导多主体投资、多渠道供给。以利用存量房、存量土地为主，采取新建、改建、改造、租赁补贴和政府闲置住房转变用途等多种方式，有效增加保障性租赁住房供给，支持专业化、规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。在满足需求的情况下，将闲置的公租房及安置房房源转为保障性租赁住房使用。

2.坚持供需匹配。各镇（街道）根据各自保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源以及人口流入情况，按照保基本的原则，科学合理制定年度建设计划，确保供需平衡，并积极做好保障性租赁住房的筹集、配租、监督管理等工作，实现可持续运营。

3.坚持监测评价。县建设局会同有关部门做好保障性租赁住房运行情况监测评价工作。重点监测评价本地发展保障性租赁住房对促进解决新市民、青年人等群体住房困难情况的成效，强化结果运用。

（二）主要目标。以人口净流入、新市民较多的镇（街道）为重点发展区域（根据人口、产业发展等变化情况，重点发展区域适时调整），到2025年，全县建设筹集保障性租赁住房1.7万套（间），探索发展共有产权住房，多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度基本建立，以公租房及保障性租赁住房为主体的住房保障体系基本完善，新市民、青年人等群体住房困难得到有效缓解。

二、保障标准

（一）保障对象。保障性租赁住房主要面向城镇无房新市民、

青年人，特别是从事基本公共服务人员等群体。

（二）建设标准。保障性租赁住房分为住宅型和宿舍型两类，其中住宅型以建筑面积不超过70平方米小户型为主，高层、小高层可适当放宽10平方米左右；宿舍型以建筑面积20-45平方米户型为主。已经开工建设或通过现有建成住房转化的，可以适当放宽面积标准，户型面积大的可以按间出租，适合改造成小户型的应予以改造。

（三）租金标准。保障性租赁住房租金标准按不高于同地段同品质市场租赁住房评估租金的85%确定，由投资主体或运营管理主体委托第三方专业机构定期评估确定，或依据政府发布的参考价格确定。

三、支持政策

（一）按照规划引领、职住平衡的原则，合理安排保障性租赁住房用地。在编制年度国有建设用地供应计划时，要按照保障性租赁住房建设项目，单列用地计划并优先安排、应保尽保。保障性租赁住房用地可采取划拨、租赁或出让等方式供应，新建普通商品住房项目可配建一定比例的保障性租赁住房。

（二）对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房；用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

（三）对依法取得使用权的集体经营性建设用地，在符合规划、满足安全要求、尊重农民集体意愿的前提下，允许用于建设

保障性租赁住房；支持农村集体经济组织通过自建、联营、入股等方式建设保障性租赁住房。建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款。

（四）对依法取得使用权的企事业单位自有闲置土地，经县政府同意，在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许用于建设保障性租赁住房，并变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式。

（五）产业园区内的存量工业项目，以及产业园区外亩均效益A、B类企业用地面积50亩以上的存量工业项目，在确保安全、满足职工居住需求、符合产业发展政策的前提下，可以通过新建、拆除重建、扩建等方式，将配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由7%提高到15%，建筑面积占比上限相应提高到30%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。涉及工业用地的容积率、建筑密度、建筑高度等指标调整的，经综合评估，按程序调整有关控制性详细规划，并依法办理相关项目审批手续。产业园区内的新建工业项目，可结合实际和职工居住需求，充分利用上述支持政策建设宿舍型保障性租赁住房。鼓励产业园区统筹小微企业需求，统一规划、建设宿舍型保障性租赁住房，项目可由产业园区管委会投资建设或与工业项目企业联合投资建设，其中小微企业园区必须由园区统一规划、建设。

（六）新开工建设的保障性租赁住房，原则上应独立成栋（幢）、可封闭管理、建筑面积不少于3000平方米且不少于50

套（间）。

（七）对符合规定的保障性租赁住房项目，要积极争取中央、省级财政各项补助资金，县财政局要在现有经费渠道基础上给予支持。

（八）保障性租赁住房及其配套基础设施在项目建设阶段，可以申请中央预算内投资专项资金，具体标准按照《国家发展改革委关于印发〈城市燃气管道等老化更新改造和保障性安居工程中央预算内投资专项管理暂行办法〉的通知》（发改投资规〔2022〕910号）有关要求执行。

（九）从土地出让收入中提取的保障性住房建设资金等各类有关资金，可统筹用于发展保障性租赁住房。

（十）加大对保障性租赁住房建设运营主体的信贷支持力度，支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款；支持企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券，用于保障性租赁住房建设运营。支持具有持续稳定现金流的保障性租赁住房企业将物业抵押作为信用增进，发行住房租赁担保债券；支持商业保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设；支持符合条件的保障性租赁住房项目申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。

（十一）利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策。保障性租赁住房项目有关税收优惠政策，按照《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财

政部税务总局住房城乡建设部公告2021年第24号)等有关规定执行。

(十二)用水、用电、用气价格按照居民标准执行,存在混合性质情况的,应分表计量;未分表计量的,由供用双方协商混合用量比例,执行分类价格。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

(十三)建立健全保障性租赁住房联审机制,建设、发改、经信、自然资源和规划、生态环境等相关部门,对申报认定为保障性租赁住房项目的建设、分配、运营管理方案实施联合审查,形成联审意见,出具保障性租赁住房项目认定书。

1.利用新供应国有土地建设保障性租赁住房的,由建设主体向建设部门提出申请,由建设部门会同发改、经信、自然资源和规划、生态环境等部门对项目立项(备案)、选址定点、建设规模、生态环境等进行联合审查,形成联审意见,出具保障性租赁住房项目认定书。

2.利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房的,在申报认定前,须经村民会议或村民代表大会同意,并报经村集体所在镇(街道)同意;利用产业园区配套用地建设的,须经产业园区管委会同意。镇(街道)或产业园区管委会同意的项目,由建设主体向建设部门提出申请,由建设部门会同发改、经信、自然资源和规划、生态环境等部门对项目立项(备案)、选址定点、建设规模、生态环境等进行联合审查,形成联审意见,出具保障性租赁住房项目认定书。

3.利用非居住存量房屋改建（改造）保障性租赁住房的，由项目主体向建设部门提出申请，由建设部门会同发改、自然资源和规划、经信、生态环境、消防、水务、供电等部门对建设、分配、运营管理方案实施联合审查，形成联审意见，出具保障性租赁住房项目认定书。

4.利用现有建成（在建）住房转为保障性租赁住房的，由项目主体向建设部门提出申请，由建设部门会同发改、自然资源和规划、经信、人力社保等部门对分配、运营管理方案实施联合审查，形成联审意见，出具保障性租赁住房项目认定书。取得保障性租赁住房项目认定书后，由发改、自然资源和规划、经信、建设、生态环境等相关部门，通过浙江省投资项目在线审批监管平台分别办理项目立项（备案）、用地、规划、施工、消防等手续。不涉及土地权属变化的项目，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。可以告知承诺制的方式，办理建设工程规划许可证、施工许可证等手续，实行联合验收。

四、监督管理

（一）准入管理。政府给予政策支持租赁住房项目，在取得保障性租赁住房项目认定书后，纳入保障性租赁住房规范管理，享受保障性租赁住房相关支持政策。各镇（街道）要对现有已享受中央、地方各类政策支持的租赁住房进行全面梳理，符合规定的均应申报取得保障性租赁住房项目认定书，纳入保障性租赁住房规范管理，不纳入的不得享受对保障性租赁住房的专门支持政策。

（二）建设管理。相关责任部门应加强对保障性租赁住房工程质量、消防安全以及安全生产的监管，加大监督检查力度，实行全过程重点监管。保障性租赁住房应合理配套商业服务设施，满足日常生活所需；要提供简约、环保的基本装修，集中式保障性租赁住房项目建设应遵照《住房和城乡建设部办公厅关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》（建办标〔2021〕19号）有关规定执行。鼓励符合条件的项目采取代建模式，引入品牌企业参与项目建设，提升保障性租赁住房品质。

（三）租住管理。加快建立完善保障性租赁住房管理服务平台，推进保障性租赁住房数字化管理，加强项目申报、建设、出租和运营的全过程管理，防止以租代售。其中政府投资的保障性租赁住房实行收支两条线，可由各镇（街道）统一管理，鼓励产权单位选聘经验丰富、运营能力强的第三方专业机构负责运营管理；企业投资的保障性租赁住房，由用人单位负责申请、配租、租金收缴、退出等日常管理工作。满足本单位、本系统职工需求后尚有多余房源的，可按保障性租赁住房租金标准面向社会出租。承租对象获得当地公租房保障或取得当地其他产权型住房的，应及时退出保障性租赁住房。积极推进信用体系建设，建立完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。

（四）权属管理。保障性租赁住房项目须整体确权，不得分割登记、分割转让、分割抵押，不得上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。涉及整体转让的，须经县政府审核批准，转让后原保障性租赁住房性质不变，

土地用途和土地取得方式不变。保障性租赁住房如遇征收拆迁，仍按原土地用途和取得方式进行补偿。

五、组织保障

（一）强化部门协作。县发展保障性租赁住房工作领导小组负责统筹指导、协调推进全县保障性租赁住房工作。县建设局负责牵头指导各镇（街道）做好保障性租赁住房计划申报、项目认定、建设筹集、运营管理工作，牵头做好对各镇（街道）发展保障性租赁住房的监测评价工作。县发改局负责牵头指导各镇（街道）做好非工业项目立项审批（备案）、中央预算内投资争取和管理、REITs试点申报等工作。县经信局负责牵头指导各镇（街道）做好工业项目备案。县财政局负责牵头指导各镇（街道）争取中央、省级财政补助资金，加强地方财政资金支持，引导各镇（街道）统筹资金支持政策等工作。县自然资源规划局负责牵头指导各镇（街道）做好保障性租赁住房规划审批、用地供应等工作。县税务局负责牵头指导各镇（街道）落实相关税费减免政策等工作。人行嘉善县支行、县银保监组负责牵头指导各镇（街道）做好金融支持等工作。国网嘉善县供电公司、县水务集团、县城投集团等部门负责落实改建项目水、电、气等执行民用价格标准等工作。各相关部门和单位要加强协作、相互配合、形成合力，确保各项政策落实到位。

（二）做好政策衔接。把解决新市民、青年人等群体住房困难问题作为当前的重点工作，结合我县实际，在梳理现有住房保障政策基础上，衔接好国家住房保障“三房”体系，落实好各类

支持政策。对符合规定的，均应纳入保障性租赁住房规范管理，并及时兑现各类政策资金和税费减免。

（三）强化宣传引导。各镇（街道）、各相关部门和单位要充分利用报刊、宣传手册等传统媒介及官网、官微等新媒体，多渠道、广覆盖大力宣传保障性租赁住房相关政策，让广大企业、群众知晓政策规定、办理流程。充分调动各方推进发展保障性租赁住房的积极性和创造性，形成各类主体积极参与、社会广泛支持的良好氛围。

本意见自2022年12月15日起施行。

嘉善县人民政府办公室

2022年11月15日

（此件公开发布）

抄送：县委，县人大，县政协，县纪委，县监委，县人武部，县法院，
县检察院，县委各部门。

嘉善县人民政府办公室

2022年11月15日印发
